



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Direktoratet for byggkvalitet

Postboks 8742 Youngstorget
0028 OSLO
post@dibk.no

Deres ref.
15/1248

Vår ref.
15/04064-2

Dato
22.05.2015

Høringsuttalelse - Høring på forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10 - eksisterende bygg

Kommunen viser til høringsnotat av 25. februar 2015 om ovennevnte. Porsgrunn kommune har følgende bemerkninger til forslaget.

Bruk heller PBL § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk

Når det gjelder forslaget om forenkling av tekniske krav ved bruksendring i eksisterende boenhet, har Porsgrunn kommune gode erfaringer med å ta i bruk PBL § 31-2. Denne paragrafen gir kommunen mulighet til å gi tillatelse selv om ikke alle krav i TEK oppfylles, når prosjektet i sin helhet gir gode løsninger. Det har omsider blitt utarbeidet en eksempelsamling om forståelsen av denne paragrafen (NKF, april 2015), og vi mener at en forskriftsfesting med veiledning for elementer herfra vil være et bedre redskap for etablering av mer boligmasse enn de foreslåtte lempingene på TEK.

Forslaget om å ha ulike tekniske krav til rom for varig opphold, avhengig av om boligen bygges nå eller allerede er oppført, vil være veldig vanskelig å veilede om og vanskelig å behandle. Men dersom det er departementets hensikt at reduserte krav til romhøyde, utsyn mv, bare skal brukes der det «*vil stimulere til økt utleie av del av egen bolig*» er vi usikre på om hensikten er å sette krav til at huseier selv må bo på adressen, og i så fall hvor lenge etter at ombyggingen er foretatt. Vår erfaring er at det selv i en kommune med stor eneboligandel ikke er et problem å imøtekomme private eneboligeieres ombyggingsønsker med dagens lov og forskrift. Vi har imidlertid for mange eksempler på oppkjøp av dårlige boliger og oppdeling til lavkvalitetshybler som leies ut av bolighaier som selv aldri ville bodd på adressen.

Til ny § 2-2 i SAK10:

Kommunen er positiv til at det gjøres en presisering av når det oppstår søknadsplikt for oppdeling til ny boenhet, og til bruken av ordet «boenhet» for bruksenhet som anvendes til bolig. Forslaget til definisjon stemmer overens med vår praksis.

Porsgrunn kommune har en stor andel eneboliger som har mulighet til innredning av sekundær-/utleieleiligheter og der vi ofte gir informasjon om søknadsplikten for bruksendring til dette. Vi har praktisert og veiledet boligeiere i at utleie i seg selv ikke innebærer søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, men at rom som leies ut må tilfredsstille krav til rom for varig opphold i TEK, og at boligeier må informere leieboere om at de bor innenfor samme branncelle og er gjensidig avhengig av hverandre, spesielt med hensyn til brannrisiko.

Så lenge det er mulig for boligeier selv å stå ansvarlig for endring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor egen bolig uten bruk av ansvarlig foretak, ser vi at denne søknadsformen foretrekkes selv om målet nok

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Storgate 153
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Telefaks: 35 55 01 50
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

er å etablere noe som utad framstår som en selvstendig utleieenhet. For å unngå å måtte søke med ansvarsrett og oppfyllelse av alle krav i TEK, brukes løsningen med å sette inn en dør til opprinnelig bruksenhet. Denne er ikke i bruk, og boligeier sparer penger på ombyggings- og søknadsprosessen, og utleieenheten registreres ikke i Matrikkelen som annet enn utvidelse av antall rom i hovedleilighet, ikke som egen bruksenhet.

En slik bruksenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, vil etter Eierseksjonsloven (ESL) i dag kunne seksjoneres selv om den har dør til hovedleilighet. Vi hadde satt pris på om enhver etablering av reelle selvstendige boenheter (med eller uten dør til hovedleilighet) hadde vært søknadspliktig og hadde oppfylt kravene i TEK på etableringstidspunktet. Dette ville gitt en varig oppgradering av sikkerheten i eksisterende bygningsmasse, samt gitt en reell oversikt over boligaltet i kommunen. I tillegg ville slik søknadsplikt gitt kommunen styringsmulighet opp mot vedtatte reguleringsplaner, for eksempel krav til uteareal på den ubebygde del av eiendommen, parkering med videre.

SAK 10 § 2-2 annet ledd: Dette leddet er unødvendig. Det er forvirrende og ulogisk å innføre en forskriftstekst som forklarer at allerede lovlig oppførte boliger ikke trenger å bli søkt om på nytt for å bli lovlige.

Det blir fra tid til annen avdekket at eldre bolighus er registrert i Matrikkelen med galt antall leiligheter; to-mannsboliger er registrert som eneboliger, fire-mannsboliger er registrert som to-mannsboliger og lignende. Grunnen til dette er delvis formen på MA-BYGG-registreringen på 1990-tallet, hvis det manglet tegningsmateriale i byggesaksarkivet ble det ofte bare satt på en bygningstype uten at bygningen ble nærmere befart. Slike feilregistreringer har ofte ikke blitt rettet opp selv om boligeier har blitt klar over feilregistreringen, gjerne fordi det kan ha vært gunstig sett i forhold til betaling av vann- og kloakkavgifter. Oftest har slike feilregistreringer blitt oppdaget ved salg og ved søknad om seksjonering. Kommunen har da etter henvendelse endret gale opplysninger i Matrikkelen uten ytterligere saksgang. Når det er usikkerhet om hvor mange leiligheter som opprinnelig ble tillatt i gamle hus, og der det ikke finnes dokumentasjon, har saksbehandlere med kunnskap om lokalhistorie og bygningshistorie gått god for bygningstypen. Vi har i slike tilfeller vært klare på at endring i Matrikkelen ikke innebærer krav til oppgradering til nye tekniske forskrifter, men kun bekrefter opprinnelig antall leiligheter.

Kommunen er ikke enig i å stille krav om seksjonering ved oppdeling av boenhet i eksisterende bolig. Dersom dette blir vedtatt ser vi for oss at boenheter ikke vil bli etablert som egne selvstendige enheter, men at man vil beholde en (skjult) dør mellom enhetene for å spare penger til seksjoneringen og på vann- og kloakkavgiftene, selv om huseier egentlig ønsker å ha sekundærleiligheten som en selvstendig boenhet.

Til endring av § 3-1 bokstav c i SAK10:

Det er i dag tillatt å endre fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet uten bruk av ansvarlig foretak, og vi ser ikke at det er problematisk å la dette også gjelde endringer fra hoveddel til tilleggsdel.

Forslag til endring i TEK 10:

Kommunen ser ikke at de foreslåtte endringene i TEK 10 vil gi en økning i tilgjengelige utleieenheter, og ser derfor ikke grunn til vedta endringene. Vi mener forslaget er i strid med formålsparagrafen til plan- og bygningsloven PBL § 1-1, og vil sette oss mange tiår tilbake i forsøket på å gi gode boliger til beste for den enkelte, og går på akkord med helse-, miljø- og sikkerhetskrav.

Vi vil likevel knytte noen kommentarer til de enkelte endringsforslagene:

Til forslag til endring av TEK § 1-2, nytt åttende ledd:

Det er unødvendig (og forvirrende) å ha med § 12-2 i opplistingen av unntakene, i og med at denne paragrafen gjelder for etablering av nye boenheter, og det foreslåtte nye åttende leddet handler om rom innenfor en eksisterende boenhet. § 12-2 vil derfor uansett ikke komme til anvendelse for bruksendringer som beskrives her i og med at nytt åttende ledd ikke omfatter etablering av nye selvstendige boenheter.

Til å unnta fra § 12-5 – Krav om planløsning som gjør det lett å orientere seg: Uhensiktsmessig romforløp påvirker brukbarheten av boliger og kan gjøre det vanskelig å finne fram for eksempel ved brann. Kommunen kan ikke se at det vil gi vesentlig færre boligkvadratmeter dersom dette forskriftskravet opprettholdes.

Til å unnta fra § 12-9: Hensikten med krav til tilgjengelig bad og toalett i TEK10 var blant annet å gi flere boenheter en standard som muliggjør å bli boende lenger i egen leilighet i livets mange faser (små barn, dårlige bein, med mer). De fleste boligene i Norge har ikke et slikt bad fordi de er av eldre dato. Ettersom hensikten med forenklingene er å øke boligarealet innenfor etablerte boenheter, vil det å beholde kravet

til minst ett tilgjengelig bad og toalett støtte kvalitetskravet fra TEK10. Bad nummer to og tre er det jo ikke krav til tilgjengelighet for heller i dag. Vi støtter derfor ikke denne foreslåtte endringen.

Til å unnta fra § 12-10, bokstav a og b: Kommunen er uenig i å unnta fra kravet til minimumsstørrelse på bod og oppbevaringsplass. Selv om hensikten måtte være å gi flere boligrom, så har alle behov for areal til oppbevaring, for eksempel av sesongklær og – utstyr, og dette endringsforslaget vil kunne gjøre at boligens eneste lagringsplass viker for flere boligrom. Vi har vært på tilsyn i ulovlig innredete leiligheter der også mangelen på tilstrekkelig oppbevaringsplasser forsterker opplevelsen av uverdige boforhold. Vi mener derfor at alle leiligheter må ha et minimum av oppbevaringsplass.

Til å unnta fra § 13-5 annet ledd - om radonsperre: Kommunen er skeptisk til å tillate bruksendring til boligrom der det er målt radonverdier over tillatt grense. Dersom målinger viser at radonkonsentrasjonen er lav nok er vi enig i at det ikke er nødvendig å gjøre tiltak.

Til å unnta fra § 13-13 - utsyn: Hensikten med å ha krav om utsyn fra boligrom er både å gi beboeren mulighet for kontakt med omgivelsene og å få dagslys inn i rommet. Vi kan ikke se at dette skulle være mindre viktig nå enn før, og spesielt ikke dersom dette er det eneste oppholdsrommet for en leietaker. Dersom boligen er oppført slik at ikke tilleggsdelene kan omgjøres til hoveddel og samtidig oppfylle kvalitetskriteriene for rom for varig opphold i gjeldende TEK, så bør de heller ikke omgjøres.

Til § 12-7 - krav til romhøyde: Det foreslås endring i det preaksepterte minimumskravet for romhøyde fra 2,2 m til 2,0 meter med begrunnelse at dette er fri høyde på dør. Rom med så lav takhøyde er vanskelig møblerbar, og sett i sammenheng med forslaget om mindre utsyn gir dette dårlige boforhold. Selv om ekstrarom med slike lave takhøyder blir innredet i kjellere rundt forbi, mener vi at de ikke bør godkjennes som rom for varig opphold da dette ikke gir akseptable boforhold, og heller ikke bør leies ut.

Til § 13-2 - ventilasjon i boenhet: Forslaget om å ha ett åpningsvindu og en ventil som preakseptert løsning for tilstrekkelig ventilasjon mener vi er et dårlig forslag. Vår erfaring er at det ofte er problemer med kondens, fukt og mugg i ombyggingsprosjekter, og at det å innføre en preakseptert ytelse som ikke setter krav til vurdering av konkrete ventilasjonsutfordringer, spesielt i kjellere, vil gi dårlige boforhold.

Til § 13-12 – lys: Kommunen mener forslaget om å innføre preakseptert krav om lys, ved å redusere kravet til naturlig lys i rom for varig opphold til størrelsen på et rømningsvindu, vil gi dårlige boforhold. Som flere av de andre forslagene vil også dette gi kommunene utfordringer når det gjelder veiledningen om forskriftskravene – det er vanskelig å forklare folk at det er ok med så lite lys som et rømningsvindu gir i et soverom som omgjøres fra en tidligere bod, mens dette ikke er tilstrekkelig lys i et soverom som alltid har vært planlagt som et soverom.

Forslag til unntak fra kapittel 14 – energi: Kommunen mener at spesielt når det gjelder energikravet er bruk av PBL § 31-2 mer hensiktsmessig å bruke enn et generelt unntak for bruksendringer.

Forenklinger av krav til tiltak på eksisterende byggverk i fareområder – TEK 10 § 7-2 og 7-3: Forslaget innebærer i virkeligheten økt trykk på etableringer i fareområder, med økt risiko for materielle og økonomiske tap, og i tilrettelegging for flere beboere i fareområdene. Porsgrunn kommune ønsker ikke en slik utvikling.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Virksomhetsleder
Byutvikling

Hanne Birte Hulløen

Brevet er godkjent elektronisk.